QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 03 ta' Frar, 2025

Rikors Guramentat Nru: 66/2021 AF

Franco Buttigieg

Alessandra Kirkpatrick

Maria Borg Costanzi

Anna Buttigieg

Maria Dolores *sive* Doris Lucia

Marisa Portelli

Alfredo Lucia

Patrizia Gauci

Lilian Warrington u b'digriet tal-Qorti tas-17 ta' Jannar 2023, isem ir-rikorrenti ghandu jinqara "Liliana" u mhux "Lilian"

u

Mariella Lucia

Michele Lucia

u

Andrea Lucia

vs

Avukat tal-Istat

u

Giovanna Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Franco Buttigieg, Alessandra Kirkpatrick, Maria Borg Costanzi, Anna Buttigieg, Maria Dolores *sive* Doris Lucia, Marisa Portelli, Alfredo Lucia, Patrizia Gauci, Liliana Warrington u Mariella Lucia, Michele Lucia u Andrea Lucia, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard, liema fond l-esponenti jikru lill-intimata Giovanna Zammit versu l-kera ta' €209 pagabbli kull sena bil-quddiem.

B'kuntratt tal- 25 ta' Mejju 1967 fl-Atti tan-Nutar George Cassar li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok. A, il-Perit Rene Buttigieg, u konsegwentement martu Anna Buttigieg, kienu akkwistaw b'titolu ta' emfitewsi perpetwa in-nofs indiviz tal-fond numru 7 gia numru 9, Sqaq numru 1, Mdina Road, Attard kif ukoll ir-raba fabbrikabbli adjacenti mal-istess fond kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm32.10 pagabbli bil-quddiem.

B'kuntratt iehor tal-25 ta' Mejju 1967 fl-Atti tan-Nutar George Cassar li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok. B, l-Avukat Ettore Lucia, u konsegwentement martu Maria Dolores *sive* Doris Lucia, kienu akkwistaw b'titolu ta' emfitewsi perpetwa in-nofs indiviz l-iehor tat-terran numru 7 gia numru 9, fi Sqaq numru 1, Mdina Road, Attard kif ukoll ir-raba fabbrikabbli adjacenti mal-istess fond kif sogett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm32.10 pagabbli bil-quddiem.

Rene Buttigieg miet fis-7 ta' Settembru 2006 u l-wirt tieghu iddevolva fuq it-tfal tieghu Franco Buttigieg, Alessandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi, inkluz is-sehem ta' Rene Buttigieg mill-proprjetà in kwistjoni kif johrog mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Settembru 2007 fl-Atti tan-Nutar Mario Bugeja hawn annessa u mmarkata Dok. C.

Ettore Lucia miet fil-21 ta' Novembru 1999 u l-wirt tieghu iddevolva fuq il-hamest itfal tieghu Maria *sive* Marisa Portelli,

Alfredo Lucia, Patrizia Gauci, Lilliana Warrington, u Stefano Lucia, inkluz is-sehem tal-Avukat Ettore Lucia u dan kif johrog mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-9 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt Dok. D hawn annessa.

Stefano Lucia miet fl-24 ta' Ottubru 2010 u l-wirt tieghu iddevolva fuq martu Mariella Lucia u t-tfal tieghu Andrea u Michele ahwa Lucia kif jirrizulta mill-annessa *causa mortis* tal-21 ta' Ottubru 2011 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar.

It-terran 7 gia 9, Sqaq Nru 1, Triq l-Imdina, Attard jinkera lill-konvenuta Giovanna Zammit, filwaqt li fuq parti sostanzjali tar-raba fabbrikabbli adjacenti ghat-terran giet maqsuma fi plots li fuqha illum hemm numru ta' appartamenti mibnija.

L-indirizz ta' dan it-terran u tal-isqaq inbidel u illum il-gurnata huwa 23, Triq is-Salvatur, Attard, ossija l-fond in kwistjoni.

Fuq dan il-fond qatt ma nharget ordni tad-dekontroll kif jirrizulta mic-certifikat Dok. E hawn anness.

Il-kera li l-intimata qeghda thallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-proprjetà fuq is-suq. Illi l-esponenti huwa pprojbit ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jircievu kera gusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjetà.

Anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009,, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-ahhar awment ikun fl-1 ta' Jannar 2019, u ghalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizju tal-fond.

Qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u

4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jircievu kera gusta stante li bil-ligi dak li kienu jircievu kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, illum il-gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

Ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghadha tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-istat li jillegisla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahhda mit-twagija ta' hwejjighom.

Ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, din l-istess kirja baqghet tiggedded kull sena u r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt li jirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghandu dritt illi jitlob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gialadarba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huma ghadhom issofru minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti qieghed jigi imcahhad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma qed jinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizju reali tal-istess fond kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Il-privazzjoni tal-proprjetà tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

Ir-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jew jiehdu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

Dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentement fil-kawza Anthony Debono et vs Avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

Ir-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunità u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalità kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjetà taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII,

Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

Inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-esponenti gialadarba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu u jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap. 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gialadarba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f'dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall-kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u wara u dan bi ksur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif *del resto* digà gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjetà taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizju meta z-zmien pattwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reza impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-emendi .

Ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-

Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Giovanna Zammit tal-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard u li qeghdin icahhdu lill-esponenti milli jircievu kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazzjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

2. Tordna u taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuz li jigi dikjarat illi l-intimata ma tistax tibqa' tuzufruwixxi mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimata Giovanna Zammit mill-fond *de quo*.

3. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa ingunti ghas-subizzjoni

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikoli 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimata Giovanna Zammit qiegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti mhumiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.

In vena preliminarji r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza, il-fond 23, Triq is-Salvatur, Attard.

Fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

L-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt

kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

Sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.

Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti.

Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u ċioè mill-aspett tal-proprozjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: *"State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: *"huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*.

Jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qegħdin jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta.

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut.

Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-

Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali.

Kif ġie deċiż f'kawżi oħra ta' din ix-xorta, ma hemm l-ebda ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrent. Inoltre, fir-rigward ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvediment. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija.

Sabiex ir-rikorrenti jistgħu jallegaw li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu ai termini tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' '*like with like*' u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju.

Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma

sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-risposta tal-intimata Giovanna Zammit, li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, l-esponenta mhix il-legittima kontradittrici u ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi qatt ma tista' tirrispondi ghat-talbiet attrici jew b'xi mod tikkumpensa jew thallas danni jew tigi zgumbrata ghal xi ksur ta' drittijiet jew libertajiet fundamentali kif reklamat.

L-esponenta segwiet u ghadha ssegwi il-ligijiet li jkun hemm vigenti fil-pajjiz u m'ghandha ebda funzjoni jew poter legislattiv – ghalhekk ebda wahda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tigi sostnuta u/jew avvanzata fil-konfront taghha.

Ma hu minnu xejn li r-rikorrenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-proprjetajiet taghhom dana stante li f'kaz illi l-eccipjenta tikser xi obbligu legali, tiskatta l-konsegwenzi previsti mil-ligi.

Hu minnu li l-proprjetà okkupat mill-esponenta kif ukoll ma' binha guvni Edwin hu l-fond numru 23, Triq is-Salvatur, Attard, qabel bl-indirizz numru 8, Sqaq Numru 1, Mdina Road, Attard "..... kif ukoll ir-raba fabbrikabbli adjacent mal-istess fond ...."[1]. Illi l-esponenta ma tafx bl-indirizz bin-numri 7 gja numru 9, Sqaq 1, Mdina Road, Attard "...... kif ukoll ir-raba fabbrikabbli adjacent mal-istess fond ......"[2]. illi fil-fatt fir-ricevuti tal-hlas tal-kera l-istess sidien jindikaw l-indirizz kif suggerit mill-esponenta u mhux b'mod iehor.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-pretensjonijiet kif indikati fil-paragrafi markati tnejn (2) u tlieta (3) meta inxtraw bis-shab mill-mejtin AIC Rene u Anna konjugi Buttigieg u l-Avv. Ettore u Maria Dolores konjugi Lucia, dawn tal-ahhar kienu jafu bis-shih li kienu ser jakkwistaw is-suespost indikat fond okkupat mill-esponenta u l-familja taghha li kienu gja okkupanti minn

[1] Mehuda minn paragrafu immarkat 2 a fol. 2

[2] Ibid

circa 1953, x'kienu ser jakkwistaw bil-ligi operattiva ta' dak iz-zmien u bil-ligi attwali kif operattiva llum wara l-mewt taghhom favur ir-rikorrenti f'dawn il-proceduri.

Allacjat mas-suespost, hu rilevanti li jigi ndikat li l-istess rikorrenti anki dawk precedenti kienu johorgu ricevuta tal-hlas tal-kera[3] regolarment mal-hlas li kien isir liema ricevuti iservu bhala konferma tat-titolu u rikonoxximent tal-esponenta kif ukoll ir-ragel taghha qabel ma saret armla. Dan it-tul taz-zmien li fih ir-rikorrenti dejjem accettaw il-kera jimmilita kontra l-allegazzjonijiet imressqin mir-rikorrenti li d-drittijiet taghhom qed jigu lezi u jivvanifikaw il-pretensjoni taghhom.

Di più qed jigi rilevat ulterjorment li meta circa tmienja u sittin sena[4] ilu l-kera operattiva kienet tithallas u tigi liberament accettata, s-sidien ma kienux jillanjaw ghax dik kienet kera tajba hafna[5] u ghalhekk il-lanjanzi odjerni mhumiex xierqa jew gustifikati aktar u aktar la darba tali kera skond il-ligi vigenti baqghet accettata.

Filwaqt li r-rikorrenti qatt ma jikkuntentaw ruhhom xejn, jigri x'jigri, l-Att X tal-2009[6] kienet tat palata lis-sidien ta' proprjetà in generali, inkluz r-rikorrenti attwali, liema ligi ghaddiet favur is-sidien ta' proprjetà. Illi ghalhekk, kull suggeriment[7] li hemm zbilanc bejn il-bzonnijiet socjali u d-drittijiet tas-sidien ma hi xejn hlief skuza biex ir-rikorrenti jakkwistaw il-proprjetà ghas-spejjez tal-esponenta u hafna nies ohra f'sitwazzjoni simili. Kull suggeriment li: "...........................d-drittijiet proprjetarji tas-sidien (qed) ...... jigi mcahhda mit-tgawdija ta' hwejjighom ......"[8] hu fil-fatt misnomer ghax fir-realtà l-karba fin-nofs hu

---

[3] Dan l-istat ta' fatt hu rikonoxxut mill-"causa mortis" tal-mejjet AIC Rene Buttigieg a fol. 44 fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bugeja tal-4 ta' Settembru, 2007; il-'causa mortis' tal-mejjet Ettore Lucia tad-9 ta' Mejju, 2000 a fol. 61 kif ukoll il-'causa mortis' ta' Stefano Lucia bin il-mejjet l-Avv. Ettore Lucia fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar tal-21 ta' Ottubru, 2011 a fol. 71-2.

[4] Meta l-esponenta u zewgha kienu dahlu fil-kirja

[5] Ghal dak iz-zmien

[6] Kif ukoll ligijiet ohra li sar riferenza ghalihom f'dawn il-proceduri

[7] B'referenza ghall-paragrafu 15 u 16 tar-rikors promotorju a fol. 4

[8] Vide para 15 a fol. 4

biex "....... il-kera annwali fuqi l-fond u redditu li l-istess fond jista' jgib f'suq hieles....."[9] hu li tinteressahom u xejn iktar.

L-introduzzjoni ta' dawn il-ligijiet kienu mmirati ghall-interess pubbliku, senjatament ghal skopjiet socjali fil-qasam tal-akkomodazzjoni, u kwindi mhuwiex pacifiku li wiehed jargumenta u jigi allegat illi r-rikorrenti sofrew ksur ta' drittijiet fundamentali taghhom anki tenut kont illi huma stess jew l-antenati taghhom u sidien precedenti volontarjament dahlu ftehim ta' kera mal-intimata volontarjament u liberament.

Hu rilevanti li jigi ndikat li l-esponenta ghandha fil-pussess taghha bizibilju ta' ricevuti ta' hlas ta' kera accettati liberament mir-rikorrenti u l-antenati taghhom biex b'hekk ma jistax jinghad li sija parti kif ukoll l-parti ohra ma ottemperawx ruhhom mal-kundizzjonijiet tal-kirja u l-ligi operattiva. Il-ligi operattiva taht Att X tal-2009[10] rikonoxxiet zieda/awment fil-hlas tal-kera biex b'hekk ma hu xejn minnu li qatt ma kien hemm zieda fil-hlas ta' kera skond il-ligi kif reklamat mir-rikorrenti u kif suggerit erronjament fir-rikors promotorju.[11]

Filwaqt li r-rikorrenti qed jilmentaw fuq drittijiet b'riferenza ghal hafna ligijiet lokali u bl-invokazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea fuq id-drittijiet tal-Bniedem, dawn il-ligijiet jezistu wkoll fil-konfront tal-esponenta u nies ohra f'posizzjoni simili li wkoll ghandhom drittijet/obbligi li ghandhom jigu osservati. Bl-istess kejl, dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tinjora d-drittijiet kif ukoll l-obbligi tal-esponenta li dejjem osservat u segwiet skrupolozament tul is-snin liema proprjetà ilha tokkupa minn 1953 u cioè qabel ma twieldu l-istess rikorrenti multo-magis qabel il-genituri akkwistaw is-sehem taghhom skond il-kuntratt indikati fl-1967. L-istess rikorrenti qatt ma ressqu xi forma ta' nuqqas li l-esponenta u r-ragel taghha meta kien haj, setghu kkawzaw liema haga timmilita favur l-istess esponenta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenta qed taghmel taghha r-risposta prezentata mill-Avukat tal-Istat.

---

[9] Vide para 14 'l isfel

[10] Kif ukoll ligijiet li saru riferenza ghalihom

[11] Vide para 16 a fol. 4

Bla pregudizzju ghas-suespost, in kwantu ghat-talbiet tar-rikorrenti ghall-hlas ta' kumpens u/jew danni kif ukoll zgumbrament, l-eccipjenta tissottometti bhalma indikat qabel, li hija mhix il-legittima kontradittrici ghaliex ma tista' qatt tigi meqjusa responsabbli ghall-hlas ta' tali kumpens/danni jew tigi zgumbrata. Kif gie osservat fil-kawza fl-ismijiet: Sean Bradshaw et vs l-Avukat Generali et[12]:

"Dak li però din il-Qorti ma taqbilx mieghu huwa li l-kazin ghandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti ghall-lezjoni sofferta mill-atturi minhabba li l-ligi applikata mill-kazin, kienet leziva tad-drittijiet fundamentali taghhom. La darba l-kazin agixxa fil-parametri tal-ligi huwa m'ghandux jigi kundannat ihallas parti mill-kumpens fissar mill-qorti. Ghax il-ligi jaghmilha l-Istat, mhux ic-cittadin li, minn naha tieghu, ghandu dritt juzufruwixxi minnha fil-parametri taghha. Ghalhekk fil-kaz ta' ligi leziva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali huwa l-Istat u mhux ic-cittadin li ghandu jirrispondi. Ghax huwa principalment l-obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux."

Abbinat mas-suespost, l-istess tapplika fir-rigward it-talba ghaz-zgumbrament li ghandha tigi michuda stante li l-esponenta m'ghandhiex tigi kundannata tizgumbra la ma rrizulta ebda raguni ghaz-zgumbrament u/jew giet invokata il-ligi konvenzjonali jew kostituzzjonali[13] biex b'hekk dejjem ottemperat ruhha mal-ligi irrispettivament jekk il-ligi kienet leziva jew le. Huwa principalment l-obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin/okkupanta li jassigura li d-drittijiet fundamentali ma jinkisrux. Ghalhekk, anki jekk dina l-Onorabbli Qorti tikkonsidra favorevolment it-talba ghall-applikazzjoni tal-Konvenzjoni Ewropea kif reklamat fir-rikors promotorju, ma hemm ebda gustifikazzjoni ghaz-zgumbrament multo-magis meta l-esponenta qed tokkupa l-fond bhala residenza taghha normali skond il-ligi operattiva liema realtà qed tigi injorata mir-rikorrenti ghar-ragunijiet pekunjarji li tant tippreokkupa r-rikorrenti u xejn iktar.

---

[12] Appell Kostituzzjonali Rik. Nru. 73/2011 deciza fis-6 ta' Frar, 2011

[13] Il-principju indikat hawn fuq ikkwotata qed jigi estiz u applikat f'dan il-kaz ukoll

Ghalhekk l-esponenta m'ghandhiex tbati xejn mill-ispejjez ta' din il-kawza u/jew tigi ordnata thallas danni jew kumpens multo-magis li tigi ordnata tizgombra kif reklamat.

Salv, risposti ulterjuri skond il-kaz.

Ghaldaqstant, in vista tas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti qed tigi mitluba bir-rispett, tichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2022 il-Qorti ordnat il-leġitimazzjoni tal-atti f'isem Anna Lucia, Maria Agius u Marco Lucia stante l-mewt ta' Alfredo Lucia fil-mori tal-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku, il-Perit Marie Louise Caruana Galea, maħtura minn din il-Qorti fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2022 sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizju tal-proprjetà mertu tal-kawża mis-sena 1987 sa Diċembru 2020, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-relazzjoni teknika li ġiet ikkonfermata bil-ġurament tal-istess perit fl-24 t'Awwissu 2022.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tal-partijiet kollha.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw illi ġarrbu leżjoni tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u għal protezzjoni minn diskriminazzjoni kif dawn id-drittijiet jinsabu mħarsa ai termini tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikoli 14 u 41 u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq id-disposizzjoniiet tal-Kapitolu 69 senjatament l-Artikoli 3 u 4, liema dispożizzjonijiet qegħdin fil-fehma tar-rikorrenti jikkawżawlhom preġudizzju serju għaliex jinsabu marbuta b'kera kkontrollata, dettata mill-

provvedimenti tal-Kapitolu 69 u liġijiet oħra viġenti. Talbu għalhekk li jingħataw ir-rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-aġir minnhom lamentat inkluż ukoll l-iżgumbrament tal-intimata Zammit mill-fond.

Il-kawża tal-lum tolqot il-fond fl-indirizz 23 gia 7 gia 9, Triq is-Salvatur gia Sqaq numru 1, Triq l-Imdina, Ħ'Attard liema fond jinsab mikri lill-intimata u inkwilina Giovanna Zammit.

L-intimat Avakut tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti għandhom jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo*.

Mill-assjem tal-provi in atti jirriżulta li b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, il-Perit Rene Buttigieg u martu xtraw u akkwistaw b'titolu t'enfitewsi perpetwa s-sehem ta' nofs indiviż mill-fond mertu ta' din il-kawża kif ukoll ir-raba' adjaċenti għalih liema proprjetà kienet soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm32.20.

Ir-rimanenti sehem ta' nofs indiviż mill-imsemmija proprjetà ġie akkwistat b'titolu t'enfitewsi perpetwa minn Dottor Ettore Lucia u martu Maria in forza ta' kuntratt tal-25 ta' Mejju 1967 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar.

Dottor Ettore Lucia ġie nieqes fil-21 ta' Novembru 1999. B'testment unica charta tas-7 ta' Diċembru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Dingli huwa ħalla l-użufrutt ġenerali tal-beni kollha tiegħu favur martu, r-rikorrenti Maria Dolores *sive* Doris Lucia waqt li nnomina lill-uliedu Maria *sive* Marisa Portelli, Alfredo, Patrizia Gauci, Liliana Warrington u Stefano lkoll aħwa Lucia, bħala l-eredi universali tiegħu. Stefano Lucia miet fl-24 t'Ottubru 2010 u l-wirt tiegħu għadda fuq martu Mariella Lucia u uliedhom Andrea u Michela aħwa Lucia.

Il-Perit Rene Buttigieg miet fis-7 ta' Settembru 2006 u l-wirt tiegħu għadda fuq uliedu Franco Buttigieg, Alessandra Kirkpatrick u Maria Borg Costanzi.

Abbażi ta' dak illi jirriżulta mill-atti, il-Qorti tinsab pjenament sodisfatta illi r-rikorrenti huma tassew is-sidien tal-proprjetà

mertu ta' din il-kawża. Fuq kollox, mhux talli l-provi prodotti mir-rikorrenti ma ġewx kontestati, talli lanqas ma huwa kontestat illi l-intimata Zammit tħallas il-kera proprju lir-rikorrenti, fatt dan illi impliċitament jixhed li l-inkwilina qegħda tirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà *de quo*.

L-intimata Giovanna Zammit eċċepiet illi mhijiex leġittima kuntradittriċi għat-talbiet attriċi għaliex f'kawża ta' din ix-xorta fejn l-inkwilin ikun sempliċement ottempra ruħu mal-liġi, huwa l-istat li jrid jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni allegatament subita.

Huwa ormai prinċipju ben stabbilit illi f'kawżi bħal ma hija dik tal-lum fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat, huwa proprju l-Istat illi għandu jwieġeb għall-aġir lamentat u mhux iċ-ċittadin privat[14]. Madanakollu, peress illi l-mertu ta' dawn il-proċeduri huwa proprju l-fond li fih tinsab tirrisjedi l-intimata, tenut kont tat-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħha mill-proprjetà, u peress illi fl-eventwalità li l-Qorti tadixxi għat-talbiet kif dedotti, dawn jistgħu jolħqu direttament lill-intimata, dan inissel fiha l-interess ġuridiku sabiex hija tipparteċipa b'mod attiv f'dawn il-proċeduri u tiddefendi l-pożizzjoni tagħha qua inkwilina tal-fond in kwistjoni.

Jinsab ukoll stabbilit illi f'kawżi kostituzzjonali bħal ma hija dik tal-lum, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju għandhom jipparteċipaw fih dawk kollha li b'mod jew ieħor għandhom interess fl-eżitu tal-proċeduri anki jekk finalment dak l-interess jirriżulta jkun merament wieħed passiv. Ingħad ukoll illi peress illi l-ġudizzju m'huwiex meqjus li għandu jgħodd *erga omnes* iżda għandu effett unikament *inter partes*, għall-fini tal-effikaċità tal-ġustizzja u għall-ekonomija tal-ġudizzju, ikun aktar għaqli u espedjenti jekk jipparteċipaw fih dawk kollha illi għandhom

[14] Ara: **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar, 2015 fejn ingħad hekk: "*Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.*"

interess u dawk kollha illi fil-konfront tagħhom qiegħed jiġi vvantat xi jedd[15].

Għalhekk, din l-eċċezzjoni mhijiex mistħoqqa.

Għal dak illi jolqot l-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum, l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa illi r-rikorrenti ma jistax jinvoka ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li ma kien hemm l-ebda teħid forzuz ta' proprjetà. Din il-Qorti taqbel li l-provvedimenti dwar it-tiġdid awtomatiku tal-kirjiet protetti ma jikkostitwixxux teħid forzuz, formali jew *de facto* tal-proprjetà tar-rikorrenti *qua* sidien tal-proprjetà mertu tal-kawża, iżda jikkostitwixxu kontroll ta' użu tal-istess proprjetà.

L-artikolu 37(1) jipprovdi li, '*ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun*' ma jista' jittieħed jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji kollha hemm elenkati. Għalkemm ir-rikorrenti ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjetà in kwistjoni, id-dritt tiegħu li jkollu l-pussess materjali u mhux biss legali ta' ħwejjġu huwa interess fuq proprjetà u għalhekk bla dubju huwa mħares taħt dan l-artikolu.

L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fid-dawl ta' dak li jgħid is-sub inċiż (2)(f) tal-istess artikolu u ċioè:

> "*(2) Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà –*

---

[15] Ara: **Joseph Abela vs Onor Prim Ministru et**, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 1990; **Raymond Cassar Torregiani et vs AG et**, Qorti Kostituzzjonali 22 ta' Frar 2013; **Cedric Mifsud noe vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali**, 31 ta' Jannar 2014; **Perit Joseph Barbara vs Onor. Prim'Ministru**, Qorti Kostituzzjonali, 31 ta' Jannar 2014; **Partit Nazzjonalista et vs Kummissjoni Elettorali et**, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' Mejju 2015; **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 25 ta' Frar 2016; **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onor. Prim'Ministru et**, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali, 28 ta' Settembru 2017

> *(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor*;"

Din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa. Kif proprju osservat il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ta' Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et, tal-24 ta' Ġunju 2016:

> "*Kuntrarjament ghall-interpretazzjoni li l-Avukat Generali qed jaghti lil dan is-subinciz, u senjatament lill-paragrafu [f], il-Qorti tosserva li din id-dispozizzjoni ma tfissirx li l-iStat jista' jimponi kirjiet jew ipoteki fuq proprjetà ta' terzi minghajr kumpens, izda tfisser li sid ta' post ma jistax jinvoka l-protezzjoni ta' dan l-artikolu jekk it-tehid tal-pussess jew akkwist ikun konsegwenza ta' obbligi volontarjament assunti minnu taht, per ezempju, kostituzzjoni ta' ipoteka, kirja, applikazzjoni ghal licenzja u fl-ipotesijiet l-ohra previsti fil-paragrafu imsemmi*."

Fil-każ tal-lum jirriżulta li fil-mument tal-akkwist tal-proprjetà mill-kuġini, l-Inġinier Rene Buttigieg u Dottor Ettore Lucia, il-proprjetà kienet diġà tinsab mikrija lill-familja tal-intimata u dan kif jirriżulta sew mix-xhieda ta' Edwin Zammit ossia iben l-intimata kif ukoll u fuq kollox mir-riċevuti tal-kera li kopja tagħhom tinsab esebita fl-atti tal-kawża.

Tqis għalhekk illi l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni ma jistax isib applikazzjoni għall-każ tal-lum. Madanakollu, jiqa' l-fatt li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni xorta waħda ma jistax isib applikazzjoni fil-każ tal-lum in forza ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkazjonijiet fejn trattaw l-inapplikabilità tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-każ tal-lum. Ir-raġuni hija illi l-Kap. 69 daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u għalhekk qabel it-3 ta' Marzu 1962 skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. La darba l-Kapitolu 69 li jirregola l-kirja mertu ta' din il-kawza dahal fis-seħħ qabel id-data msemmija fis-sub-inċiż 9 tal-Artikolu 47, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tad-drittijiet tagħhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 qiegħed iċaħħadhom mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà liema dritt huwa mħares ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u dan għaliex il-liġi viġenti tat lill-inkwilina u intimata Zammit id-dritt ta' rilokazzjoni taħt termini u kondizzjonijiet dettati mil-liġi stess – termini li rrendew il-kirja waħda forżuża fejn is-sid ma setax aktar jiddetta hu d-durata u l-quantum tal-kirja.

L-intimat Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra, jargumenta illi l-istat igawdi marġini ta' diskrezzjoni wiesa' sabiex jieħu passi u jimplementa miżuri soċjali fl-interess tal-pubbliku in ġenerali.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni huwa mibni fuq tlett principji bażilari u cioè:

i. Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-proprjetà;
ii. Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
iii. L-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali.

Dawn it-tlett prinċipji, għalkemm distinti, huma relatati, peress illi l-aħħar tnejn jittrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' indħil fid-dritt għall-godiment paċifiku tal-proprjetà u għalhekk iridu jinftehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel principju.

Hija biss l-eċċezzjoni dik li tippermetti lill-Istat il-jedd għat-tfixkil fit-tgawdija tal-proprjetà. Kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji tal-legalità, tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġjonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-'bilanċ xieraq' li għandu jinżamm bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-

individwu. Għalhekk, il-Qorti trid tqis bir-reqqa l-varji interessi u taċċerta ruħha jekk bħala konsegwenza tal-indħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

Fil-każ tal-lum jirriżulta li l-kirja ilha għaddejja favur l-intimata Zammit għal mill-anqas mis-sena 1953.

Din il-kirja hija waħda protetta bil-liġi għaliex hija kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995. L-implikazzjoni ta' dan kollu hija tali li r-rikorrenti u/jew l-awturi tagħhom fit-titolu sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn il-kirja favur l-intimata Zammit baqgħet tiġġedded *ope legis* fit-termini ta' dak li jipprovdu l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Agħar minn hekk, is-sid kien kostrett josserva l-kondizzjonijiet imposti fuqu bil-liġi u ma kellu ebda setgha li jvarja tali kondizzjonijiet jekk mhux bl-awtorizazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera. Waqt li l-liġi pprovdiet lis-sid bil-fakoltà li jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dan il-Bord kellu jdejh marbuta billi l-kondizzjonijiet lokatizji jew ir-ripriża tal-pussess kellhom ikunu tabilħaqq ġustifikati skont waħda jew aktar miċ-ċirkostanzi ravviżati taħt l-Artikoli 4 u 9 tal-Kap. 69. Konsegwenza ta' dan is-sid sab ruħu marbut b'kirja fozuża. Dan l-istat kien hekk minkejja l-fatt illi l-għan tal-liġi kien wieħed soċjali. Il-fatt li l-leġislazzjoni kienet xprunata minn għan leġittimu jagħmel l-azzjoni tal-istat ġustifikata u mhux illeġittima.

L-isproporzjon li minnu jilmenta ir-rikorrenti jinsab fil-fatt illi għal żmien twil ħafna l-leġislatur naqas milli jtaffi l-piż illi t-tħaddim tal-Kap. 69 poġġa fuq is-sidien. Bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 li ntroduċa l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, liema disposizzjoni tapplika għal dawk il-kirjiet li kienu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, il-leġislatur ħaseb illi jirregola l-awment fil-kera minn żmien għal żmien kif ukoll jiddetermina li f'kull każ il-kera m'għandha qatt tkun anqas minn €185 fis-sena.

Fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Amato Gauci v Malta, tal-15 ta' Settembru 2009, li kienet tirrigwarda l-artikolu 12(2)

tal-Kap. 158, li hija dispożizzjoni analoga għall-Artikolu 3 tal-Kap. 69, ingħad illi:

> *"...a measure aiming at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is in the "general" or "public" interest. The notion of "public" or "general" interest is necessarily extensive. In particular, spheres such as housing of the population, which modern societies consider a prime social need and which plays a central role in the welfare and economic policies of Contracting States, may often call for some form of regulation by the State. In that sphere decisions as to whether, and if so when, it may fully be left to the play of free market forces or whether it should be subject to State control, as well as the choice of measures for securing the housing needs of the community and of the timing for their implementation, necessarily involve consideration of complex social, economic and political issues. Finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, the Court has on many occasions declared that it will respect the legislature's judgment as to what is in the "public" or "general" interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation."*

Madanakollu, il-Qorti Ewropea dejjem illimitat din id-diskrezzjoni li jgawdu l-istati membri billi sostniet li anke din ir-regola għandha tiġi nterpretata fid-dawl tal-prinċipju ġenerali tal-'*fair balance*'[16].

[16] Ara: **Lithgrow and Others v United Kingdom**, tat-8 ta' Lulju 1986 QEDB

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Josephine Bugeja vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Diċembru 2009, spjegat illi sabiex jiġi determinat jekk il-provvedimenti tal-Kap. 158, applikati għall-każ konkret, joħolqux bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-kommunità u d-drittijiet tas-sidien, iridu jiġu kkunsidrati r-riżultati prattiċi li l-applikazzjoni tal-imsemmija artikoli tal-liġi joħolqu fil-każ in eżami.

Fis-sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et, tal-24 ta' Frar 2012, ġie mfisser illi l-kumpens xieraq jista' jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed jista' jikseb fis-suq ħieles[17]. F'din ix-xorta ta' każijiet jibqa' fundamentali l-prinċipju ta' proporzjonalità bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet fundamentali tal-individwu milqut bil-miżura u/jew il-liġi attakkata[18].

Il-Qorti Ewropea ikkunsidrat fid-dettall l-impatt li l-Att tal-1979 kellu fuq il-proprjetà tal-applikant Amato Gauci. Innutat li l-applikant ma setax igawdi l-pussess fiżiku tal-proprjetà tiegħu u ma setax jittermina l-kera: '*Thus while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time*.' Ikkunsidrat li l-applikant ma kellux rimedju biex jiżgombra lill-inkwilini f'każ li kellu bżonn il-proprjetà għalih jew għall-familja tiegħu. Ikkunsidrat ukoll li l-inkwilini ma kienux '*deserving of such protection*' għaliex kellhom proprjetà alternattiva. Għalhekk, ikkummentat li l-liġi '*lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners*'. Ikkunsidrat ukoll illi l-possibilità tal-inkwilini li jivvakaw il-proprjetà kienet waħda remota peress li l-kirja setgħet tintiret. Aċċennat għall-fatt li dawn iċ-ċirkostanzi ħallew lill-applikant '*in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property*.'

[17] Ara wkoll: **Edwards v. Malta**, QEDB 6 t'April 2009; **Ghigo v. Malta**, QEDB 17th October 2008; **Amato Gauci vs Malta**, QEDB, 15 ta' Diċembru 2009.

[18] Ara: **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 18th December 1984, §§ 69-74; **Brumărescu v. Romania** 29th April 2013, § 78; **James and Others vs The United Kingdom**, 21st February 1986, § 50; **Mellacher and Others vs Austria**, 19 ta' Diċembru 1989, § 48; **Spadea and Scalabrino v. Italy**, 28 ta' Settembru 1995, § 33; **Immobiliare Saffi v. Italy**, 28 ta' Lulju 1999, § 54; **Hutten-Czapska v Poland**, 19 ta' Ġunju 2006, § 223; **Vincent Curmi noe et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Ġunju 2016

Ikkunsidrat ukoll li l-ammont massimu ta’ kera li seta’ jirċievi l-applikant (€420 fis-sena) kien ferm baxx u jikkontrasta bil-qawwi mal-valur tas-suq.

Wara li qieset dawn il-fatturi, il-Qorti Ewropea kienet tal-fehma li *‘a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant….the Maltese state failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant’s right of property*.’ Għalhekk, sabet li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta’ dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta’ kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f’liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta’ sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta’ dawn il-kunsiderazzjonijiet ta’ fatt u ta’ dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrab vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni

Illi għalkemm ir-rikorrenti nvokaw dawn l-artikoli huma ma ressqu ebda prova jew sottomissjoni fir-rigward. Għalhekk din il-Qorti mhix ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta’ dawn it-talbiet.

Ir-Rimedju

Stabbilit illi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà ġie mkasbar, il-Qorti sejra tgħaddi minnufih sabiex tindirizza l-

kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba, rimedju illi jammonta għal kumpens għall-ksur tad-drittijiet fondamentali u mhux għal danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa[19].

Ir-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talba tagħhom għall-kumpens fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Madanakollu, l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex trasportat fil-liġi domestika u għalhekk ma jistax japplika għall-każ tal-lum. Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll il-Protokolli aġġunti, jistgħu jitqiesu biss illi jifformaw parti mil-liġi tagħna limitatament safejn dawn ikunu ġew inkorporati fil-Kap. 319. Għalhekk, la darba dan l-Artiklu ma ġiex inkorporat fil-Kap. 319 allura ma jistax jiġi applikat mill-Qrati Maltin. In oltre, il-Qorti ssib ukoll illi l-Art. 41 kien maħsub sabiex jiġi applikat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem illi wara talba f'dan is-sens, u fejn il-Qrati domestiċi ma jkunux taw kumpens għall-vjolazzjoni, il-Qorti Ewropea tista' tapplika dan l-Artiklu sabiex tagħti hi stess dak il-kumpens ġust. Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni in kwantu talba msejjsa fuq l-Artikolu 41 hija mproponibbli.

It-talba tar-rikorrenti ġiet limitata għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. In ogni każ tajjeb jingħad illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[20] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perjodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[21]. Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa

---

[19] Ara: **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru, 2016

[20] *"Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tarRaba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tasSeba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4."*

[21] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.

In kwantu si tratta dwar ir-rimedju, għandu jingħad a priori illi l-Qrati tagħna mhux dejjem imxew bl-istess mod sabiex waslu għal-likwidazzjoni tad-danni. Madanakollu, fi żmienijiet aktar riċenti il-Qrati tagħna qorbu dejjem aktar lejn il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropeja Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ċelebri Cauchi vs. Malta u llum il-ġurnata jista' jingħad illi hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens.

Fis-sentenzi fl-ismijiet Erika Gollcher et vs L-Avukat tal-Istat et, John Mary Buttigieg et vs L-Avukat Ġenerali et u Jeremy Cauchi et vs Avukat Ġenerali et, liema sentenzi ġew deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, ingħad illi:

> *27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

<u>Sena</u>	<u>Valur Lokatizju Annwali</u>

1987	€1,800
1992	€3,000
1997	€3,230
2002	€4,940
2007	€5,184
2012	€6,480
2017	€8,640
2020	€10,800

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul il-perjodu ta' żmien rilevanti tammonta għas-somma ta' €159,890[22]. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta' **€89,538.40**[23].

Abbażi tal-provi in atti jirriżulta illi l-kera kienet fis-somma ta' Lm18 ekwivalenti €41.93 fis-sena 1987, għoliet għal €185 fis-sena 2010, telgħet għal €197.58 fis-sena 2013 u reġgħet għoliet għal €210.50 fis-sena 2016. Għalhekk, bejn is-sena 1987 u s-sena 2020 tħallset komplessivament is-somma ta' €3,122.70[24].

Mill-kera potenzjalment perċepibbli u cioè mis-somma ta' €89,538.40 trid titnaqqas il-kera attwalment perċepita fis-somma ta' €3,122.70. Dan iwassal għas-somma ta' €86,415.70 li trid titħallas lir-rikorrenti.

Ma' dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000.

Għalhekk is-somma komplessiva ta' €96,415.70 trid titħallas lir-rikorrenti.

[22] €9,000 (€1,800 x 5) + €15,000 (€3,000 x 5) + €16,150 (€3,230 x 5) + €24,700 (€4,940 x 5) + €25,920 (€5,184 x 5) + €32,400 (€6,480 x 5) + €25,920 (€8,640 x 3) + €10,800 = **€159,890**

[23] €159,890 – 30% = €111,923 – 20% = **€89,538.40**

[24] €922.46 (€41.93 x 22) + €555 (€185 x 3) + €592.74 (€197.58 x 3) + €1,052.50 (€210.50 x 5) = €3,122.70

Dwar l-effett li jibqgħalhom il-provveddimenti tal-Kap. 69 fir-rigward tal-kirja mertu ta’ din il-kawża u t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata mill-proprjetà *de quo*, il-Qorti tiċħad it-talba u dan in vista tal-emendi introdotti għall-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021.

Għaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sa fejn kompatibbli ma’ dak li ingħad:

1. Tilqa’ l-ewwel talba limitatament u tiddikjara illi b’konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa’ l-bqija tat-talbiet u waqt illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fis-somma komplessiva ta’ sitta u disgħin elf erba’ mija u ħmistax-il ewro u sebgħin ewro ċenteżmu (€96,415.70), tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont likwidat lir-rikorrenti.

L-ispejjeż ta’ din il-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

IMHALLEF

DEP/REG